



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000437560

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009656-93.2024.8.26.0269, da Comarca de Itapetininga, em que são apelantes LFLM VARANDAS EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e VARANDAS ARQUITETURA E ENGENHARIA LTDA, é apelada GUADALUPE MARQUES DE PROENÇA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente sem voto), ROSANGELA TELLES E PAULO AYROSA.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

LUIS FERNANDO NISHI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 39464

Apelação nº 1009656-93.2024.8.26.0269

Comarca: Itapetininga - 2ª Vara Cível

Apelante: Lfm Varandas Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda

Apelada: Guadalupe Marques de Proença

Juiz 1ª Inst.: Dr. Miguel Alexandre Correa Franca

31ª Câmara de Direito Privado

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Apelação interposta contra sentença que julgou parcialmente procedente ação de indenização por danos morais e materiais e condenou as rés ao pagamento de multa contratual, lucros cessantes e danos morais por atraso na obra.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste na (i) legitimidade passiva da corré Varandas Arquitetura (ii) cabimento da condenação por danos morais.

III. Razões de Decidir

3. A legitimidade passiva da Varandas Arquitetura é reconhecida, pois figura como sócia controladora da SPE, configurando grupo econômico. Deve ser observada, porém, a sua responsabilidade subsidiária, nos termos do artigo 28, §2º do CDC.

4. A condenação por danos morais deve ser afastada, pois o atraso na entrega do imóvel não ultrapassa o mero inadimplemento contratual, não gerando abalo emocional significativo.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso parcialmente provido para consignar a responsabilidade subsidiária da Varandas Arquitetura e afastar a condenação por danos morais.

Tese de julgamento: 1. A legitimidade passiva e responsabilidade subsidiária da sócia controladora em Sociedade de Propósito Específico é reconhecida. 2. O mero inadimplemento contratual não configura dano moral indenizável.

Legislação Citada:

Código de Defesa do Consumidor (CDC), art. 28, §2º.

Lei 6.404/76, arts. 265 e 266.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Apelação Cível 1078530-26.2022.8.26.0100, Rel. Issa Ahmed, j. 27/02/2025.

TJSP, Apelação Cível 1016714-96.2018.8.26.0451, Rel. Rosângela Telles, j. 22/02/2022.

STJ, Agravo Interno no Recurso Especial, j. 01/08/2012.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta por **LFLM VARANDAS EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e VARANDAS ARQUITETURA E ENGENHARIA LTDA** contra a r. sentença de fls. 128/133, aclarada a fl. 142, que, nos autos da ação de indenização por dano moral e material que lhes move **GUADALUPE MARQUES DE PROENÇA**, julgou parcialmente procedente o pedido, para afastar a ilegitimidade passiva da corré condenar as rés, solidariamente: I) ao pagamento de multa contratual equivalente a 2% sobre o valor pago. O valor será corrigido desde cada desembolso pelo INCC (índice previsto no contrato) com juros de mora legais desde a citação; II) ao pagamento de lucros cessantes, fixados em 5% sobre o valor do contrato, a partir da data em que o imóvel deveria ter sido entregue (julho/2022) até a efetiva entrega das chaves; III) ao pagamento da quantia de R\$ 10.000,00 a título de danos morais.

Irresignadas, apelam as rés (fls. 145/150), alegando, em síntese, a ilegitimidade passiva da corré VARANDAS ARQUITETURA, pois não firmou o contrato tampouco participou da relação contratual. Argumenta que a 1ª ré foi constituída como Sociedade de Propósito Específico – SPE, com o único propósito da incorporação, construção e venda do empreendimento, sendo que a 2ª ré, como sócia da SPE, não tem responsabilidade direta para figurar no polo passivo a ação ou responder solidariamente pelas obrigações contratuais. Sustenta, por fim, não ser cabível sua condenação por dano moral, pois os fatos não

ultrapassam o mero inadimplemento contratual, não havendo sofrimento ou abalo emocional capaz de gerar ofensa a direito da personalidade.

Recurso processado, com contrarrazões (fls. 156/167).

É o relatório, passo ao voto.

I — Afasto a preliminar de ilegitimidade passiva.

A VARANDAS ARQUITETURA figura como sócia controladora da Sociedade de Propósito Específico constituída para a realização do empreendimento e pode-se ver seu logo na capa do documento contratual e do extrato da cliente (fls. 21/22), sendo certo que a SPE, ainda que busque promover a separação e delimitação do patrimônio envolvido no objeto empresarial específico que ensejou sua constituição, opera como instrumento para que a controladora atinja o objetivo para ela delineado.

Nesse sentido, conforme se extrai da definição constante dos artigos 265 e 266 da Lei 6.404/76, pode-se afirmar a existência de grupo econômico, na medida em que há combinação de recursos e esforços para a realização de um empreendimento ou objeto social comum, conservando cada sociedade, ao mesmo tempo, personalidade e patrimônios distintos.

A condição de sócia controladora da SPE é bastante para configurar sua legitimidade passiva para a presente demanda, visto que, nos termos do artigo 28, §2º do CDC, as sociedades

integrantes de grupos societários **“são subsidiariamente responsáveis pelas obrigações decorrentes deste código”**.

Portanto, fica afastada a preliminar de ilegitimidade passiva, com observação, porém, de que a responsabilidade da corré VARANDAS ARQUITETURA é subsidiária, ou seja, ela poderá arcar com as obrigações assumidas pela SPE em caso de insolvência ou ilegalidade cometida por esta.

Nesse sentido:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL C/C REPARAÇÃO DE DANOS. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame: ação de rescisão de contrato cumulada com reparação de danos morais ajuizada por Jersonita Gomes Vieira Alves contra Complexo Jestec Tower Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e outras, visando a rescisão de contrato de promessa de compra e venda de unidades imobiliárias e indenização por danos morais, em razão de falha na prestação de serviços e alteração não comunicada do projeto. II. Questão em Discussão: (i) Apurar a legitimidade das corrés Jestec Construtora e Incorporadora Ltda. e Santos & Santos e Associados Ltda. para figurarem no polo passivo; (ii) Averiguar a existência de mero erro material no contrato e consequente inexistência de justa causa para a rescisão do contrato; (iii) Apurar a ocorrência de danos morais indenizáveis. III. Razões de Decidir: (i) As corrés são legítimas para figurar no polo passivo, pois são sócias da sociedade de propósito específico constituída para a condução do empreendimento, e que funciona como mero instrumento para que suas controladoras alcancem o objeto colimado. Anotada na sentença, de qualquer forma, a subsidiariedade da responsabilidade das controladoras em relação à responsabilidade da sociedade de propósito específico; (ii) A prova dos autos refuta a tese defensiva de que teria havido mero erro material no contrato, demonstrando, sim, a existência de falha na prestação de serviços por ausência de comunicação à consumidora das alterações no projeto e na numeração das unidades compromissadas à venda, justificando a

rescisão contratual; (iii) Danos morais caracterizados, na medida em que a situação supassa o mero inadimplemento contratual e o simples aborrecimento cotidiano, demandando justa reparação, revelando-se adequada a quantia arbitrada na origem (R\$5.000,00). IV. Dispositivo: Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1078530-26.2022.8.26.0100; Relator (a): Issa Ahmed; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 34ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/02/2025; Data de Registro: 27/02/2025)

Ainda, reconhecendo a legitimidade passiva da controladora de Sociedade de Propósito Específico, também já decidiu esta Câmara:

APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA. Pretensão deduzida pelo promitente-comprador com fundamento no atraso para entrega da unidade. Procedência parcial. Mora das alienantes. Restituição integral dos valores pagos. Inconformismo das rés. VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. Inocorrência. Contraposição aos fundamentos do r. decisum vergastado. Preliminar rejeitada. Legitimidade passiva. Teoria da asserção. Autor que atribui responsabilidade a ambas as corrés. Pertinência subjetiva. RESPONSABILIDADE PELA DEVOLUÇÃO. Participação da empresa na relação jurídica. Constituição de Sociedade de Propósito Específico (SPE) que não afasta a responsabilidade de sua controladora perante os consumidores. Teoria da aparência. Precedentes. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE. Mora reconhecida. A unidade autônoma é considerada entregue somente quando expedido o habite-se e disponibilizadas as chaves ao compromissário comprador. Nenhum dos dois eventos é capaz de, isoladamente, afastar a mora. Súmula 160 deste E. TJSP. A despeito da conclusão das obras, o atraso para individualização das unidades impediu a obtenção do financiamento e obsteu a imissão do autor na posse do bem. Rescisão por culpa das demandadas. RESCISÃO. Retorno das partes ao status quo ante. Devolução integral das quantias pagas, inclusive a comissão de corretagem e taxa de assessoria, ainda que percebidas por terceiros. Princípio da reparação integral. Distinção em

relação ao REsp 1.551.951. MULTA CONTRATUAL. Exigibilidade. Incidência da multa contratualmente prevista para o caso de atraso na entrega da obra. COTAS CONDOMINIAIS. Embora as despesas de condomínio sejam obrigação propter rem, em se tratando de unidade adquirida na planta, a responsabilidade dos proprietários se inicia com a efetiva imissão de posse. Cobrança indevida, no caso, uma vez que a unidade não foi entregue ao autor. Sentença mantida. Fixação de honorários recursais. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1016714-96.2018.8.26.0451; Relator (a): Rosangela Telles; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/02/2022; Data de Registro: 22/02/2022)

PROMESSA DE COMPRA E VENDA – AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS - SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA – PRETENSÃO AUTORAL VOLTADA À CONDENAÇÃO SOLIDÁRIA DAS REQUERIDAS – ACOLHIMENTO - PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA AFASTADA. Tendo em vista a existência de anúncios publicitários sobre o empreendimento, apresentando as requeridas de forma conjunta perante o consumidor, de modo que todas integraram a cadeia de fornecimento, de rigor o reconhecimento da legitimidade delas a compor o polo passivo da ação. PROMESSA DE COMPRA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA, PELO REGIME DE 'MULTIPROPRIEDADE' - TAXA DE FRUIÇÃO DEVIDA À BASE DE 0,5% AO MÊS, PELO TEMPO EM QUE EFETIVAMENTE O PROMITENTE COMPRADOR PODERIA SE UTILIZAR DA UNIDADE DURANTE O PERÍODO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO – RECONHECIMENTO – SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA DAS PARTES, DEVENDO SER OBSERVADA A PROPORÇÃO DO DECAIMENTO DAS PARTES – SENTENÇA REFORMADA EM PARTE – RECURSO DO AUTOR PARCIALMENTE PROVIDO. I - Considerando-se que a promessa de compra e venda objeto da lide faz referência a bem imóvel adquirido em regime de 'multipropriedade', em que as chaves ficam disponíveis aos adquirentes das cotas somente na vez de uso do cotista, conforme cronograma estabelecido à fl.45 do contrato, não havendo entrega antecipada das chaves para todos os adquirentes, a condenação da parte autora ao pagamento da taxa de fruição fixada em 0,5% sobre o valor do contrato deve incidir somente sobre o período em que efetivamente poderia utilizar a unidade durante a

vigência do contrato, apurando-se o 'quantum' em cumprimento de sentença; II – Nos termos do art. 86, "caput", do CPC, é de se reconhecer ter a parte requerida sucumbido em maior proporção, motivo pelo qual os ônus sucumbenciais devem ser suportados por ambas as litigantes, mas de acordo com a proporção de sua perda. (TJSP; Apelação Cível 1022998-47.2021.8.26.0506; Relator (a): Paulo Ayrosa; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/10/2023; Data de Registro: 31/10/2023)

MEDIAÇÃO – PRELIMINAR DE CERCEAMENTO

DE DFEESA - Alegação que não convence, pois a questão já se apresentava unicamente de direito, com os fatos já comprovados – Desnecessidade de produção de prova oral – Preliminar rejeitada.

PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA – Alegação de que o autor nunca manteve qualquer relação jurídica com a apelante, mas sim com a empresa Residencial Parque dos Coqueiros SPE Ltda. – Apelante que é sócia majoritária dessa empresa, e há vários indícios de que forma um mesmo grupo econômico – Ademais, a apelante foi a empreendedora da construção – Legitimidade que se reafirma – Preliminar afastada.

MEDIAÇÃO - CORRETAGEM - Ação de cobrança – Ação proposta objetivando a cobrança de comissão de corretagem, por intermediação realizada quando da venda de quatro unidades da apelante - Ação julgada procedente, com a condenação da apelante ao pagamento da diferença de comissão - Alegação de que a prescrição teria ocorrido, vez que trienal – Alegação, ainda, de que a diferença cobrada seria inferior à pleiteada, pois a venda da unidade 242 não ensejava a incidência de 5%, mas sim de valor menor – Alegação de que teria ocorrido pagamento total, através de um sócio da empresa residencial Parque dos Coqueiros SPE, em dinheiro, em dias diversos, mas sem recibo – Alegações que não convencem, pois a prescrição, no caso, é quinquenal, e não foi negada a alegação de que o autor teria trabalhado em prol do empreendimento – Pagamentos realizados que estavam a exigir recibo, fato esse não trazido pela apelante, embora seja uma empreendedora – Diferença das comissões que é devida – Recurso improvido, com majoração dos honorários sucumbenciais. (TJSP; Apelação Cível 1005724-65.2018.8.26.0477; Relator (a): José Augusto Genofre Martins; Órgão Julgador: 31ª Câmara de

Direito Privado; Foro de Praia Grande - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/05/2019; Data de Registro: 27/05/2019)

No mesmo sentido: Apelação Cível 1022190-47.2020.8.26.0451; Relator (a): José Augusto Genofre Martins; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/05/2023; Data de Registro: 30/05/2023; TJSP; Apelação Cível 1044608-38.2015.8.26.0100; Relator (a): J.B. Paula Lima; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 26ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/12/2017; Data de Registro: 13/12/2017.

II — Por fim, deve ser afastada a condenação quanto aos danos morais.

As circunstâncias fáticas são insuficientes para incutir gravame que supere o mero dissabor ou aborrecimento, que configure desequilíbrio à normalidade psíquica da parte autora.

Para que se justifique a indenização decorrente de dano moral não basta a mera ocorrência de ilícito a provocar na vítima um sofrimento indevido, sendo necessário que tal mal-estar seja de significativa magnitude, sob pena de banalização do instituto.

As circunstâncias narradas, quando muito, traduziriam dissabor inerente à vida social, mais especificamente inadimplemento contratual, consubstanciado no atraso da entrega da obra, não tendo o condão de impingir sofrimento que suplante a normalidade das insatisfações e aborrecimentos cotidianos ou que provoque verdadeiro desequilíbrio emocional, dor interior ou abalo ao patrimônio moral da parte autora. Certo, ainda, que tal atraso já recebeu a devida compensação com

a condenação ao pagamento das penalidades contratuais previstas.

Veja-se, inclusive, que o autor não foi exposto a qualquer situação vexatória ou humilhante passível de indenização, de modo que a indisponibilidade do bem até a conclusão das obras, que perdurou por cerca de onze meses, além do prazo de tolerância de 180 dias, não é suficiente para ensejar a condenação das corrés ao pagamento de indenização por danos extrapatrimoniais, conforme já decidido por esta C. 31ª Câmara de Direito Privado:

“CERCEAMENTO DE DEFESA – NÃO CONFIGURAÇÃO – RECURSO NÃO PROVIDO. Considerando que o juiz é o destinatário das provas, cabendo-lhe analisar se as provas requeridas são úteis para o deslinde da demanda, e que, “in casu”, os autos já estavam devidamente instruídos, permitindo o julgamento, impertinente é o pedido para a realização de prova testemunhal ou outras provas. PROMESSA DE COMPRA E VENDA – AÇÃO DE REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL – APELO DOS AUTORES – INJUSTIFICADO ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL – CULPA DA REQUERIDA - LUCROS CESSANTES – POSSIBILIDADE - CÔMPUTO PELO PERÍODO EM QUE A RÉ ESTEVE EM MORA – PRAZO ADICIONAL PARA O RECEBIMENTO DAS CHAVES DE RESPONSABILIDADE DOS AUTORES – MULTA MORATÓRIA C.C. LUCROS CESSANTES – MESMO FATO GERADOR - IMPOSSIBILIDADE – DANOS MORAIS NÃO CONFIGURADOS – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO. I – Mostra-se inequívoco, ante as disposições contratuais, a ocorrência de atraso injustificado na entrega do imóvel adquirido pelos autores, devendo a ré ser responsabilizada pelos prejuízos daí decorrentes; II – Os lucros cessantes são devidos pelo período de mora da empresa ré no cumprimento de suas obrigações e, no caso, deve compreender o período havido entre a data do registro do imóvel, com a sua individualização e a da entrega dos documentos aptos à obtenção do financiamento pretendido pelos autores; III – Não se cumulam a multa contratual moratória e os lucros cessantes, posto que fundados no mesmo fato, ou seja, a mora; IV – Nos termos do

contrato, a multa contratual tinha incidência sobre o valor efetivamente pago pelos autores à ré e não sobre o valor do contrato, razão pela qual há que prevalecer a condenação da ré ao pagamento do valor correspondente aos lucros cessantes, por ser mais favorável aos autores; V – O mero descumprimento de cláusulas contratuais não implica por si só, a configuração de danos morais, notadamente na hipótese em que os autores não demonstraram nenhum abalo excepcional decorrente do atraso na entrega do imóvel, derivado do inadimplemento contratual, além do desconforto, que lhe é ínsito, impondo-se a manutenção da r. sentença.”¹ (sem grifos no original).

No mesmo sentido o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça, que exige a demonstração de situação excepcionalmente grave capaz de gerar abalo psicológico decorrente do atraso na entrega do imóvel:

“DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL. ATRASO EM ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. DANO MORAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. DECISÃO MANTIDA.

1. O mero atraso na entrega do imóvel é incapaz de gerar abalo moral indenizável, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável por sua gravidade. Precedentes.

2. Agravo interno a que se nega provimento.”².

“CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. ABORRECIMENTO E DISSADOR. EXAME DAS PREMISSAS FÁTICAS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. ENUNCIADO N. 7 DA SÚMULA DO STJ. NÃO INCIDÊNCIA.

1. O simples descumprimento contratual, por si, não é capaz de gerar

¹ Apelação Cível 1009320-51.2023.8.26.0002, Rel. Des. Paulo Ayrosa, 31ª Câmara de Direito Privado, j. 11/06/2024.

² AgInt no REsp nº 1858314/RJ, Rel. Min. ANTÔNIO CARLOS FERREIRA, 4ª Turma, j. 04/10/2021.

danos morais, sendo necessária a existência de uma consequência fática capaz de acarretar dor e sofrimento indenizável pela sua gravidade.

2. A Corte local, para reformar a sentença e julgar procedente o pedido de indenização por danos morais, concluiu que o atraso na entrega do imóvel, de aproximadamente 9 (nove) meses, por si, frustrou a expectativa do casal de ter um lar, causando, consequentemente, transtornos por não ter domicílio próprio. Com efeito, o Tribunal de origem apenas superestimou o desconforto, o aborrecimento e a frustração da autora, sem apontar, concretamente, situação excepcional específica, desvinculada dos normais aborrecimentos do contratante que não recebe o imóvel no prazo contratual.

3. A orientação adotada na decisão agravada não esbarra no óbice contido no enunciado n. 7 da Súmula do STJ, tendo em vista que foram consideradas, apenas, as premissas fáticas descritas no acórdão recorrido.

4. Agravo regimental desprovido.³

III -- Assim, de rigor a reforma parcial da sentença, para consignar que a responsabilidade da corré VARANDAS ARQUITETURA é subsidiária em relação à SPE e para afastar a condenação da parte ré ao pagamento de dano moral.

Tendo em vista que já houve reconhecimento de sucumbência recíproca de ambas as partes na sentença, com arbitramento de honorários em dez por cento sobre o valor da condenação ou da sucumbência de cada uma, desnecessária sua modificação em sede recursal.

Ressalvado, por oportuno, que a oposição de embargos declaratórios manifestamente protelatórios ensejará a

³ AgRg no REsp n. 1.408.540/MA, relator Ministro Antônio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 12/2/2015, DJe de 19/2/2015.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

aplicação da penalidade prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC, porquanto deve a insurgência se realizar pelo meio recursal adequado.

Diante do exposto, e pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, nos termos acima alinhavados.

LUIS FERNANDO NISHI

Relator